

**Master in:**  
**“Tecniche per la Progettazione e la Valutazione Ambientale”**  
**2009/2010**

**TESI DI MASTER:**

**“La Due Diligence Ambientale e le fibre pericolose”**

**Studente: Barbaccia Letterio**

**ABSTRACT**

All'interno della tesi di master non ci si pone l'obiettivo di fornire una trattazione esaustiva e puntuale di tutte le metodologie che concorrono alla effettuazione di una Due Diligence Ambientale (tecnica utilizzata per mettere in evidenza passività ambientali e costi connessi ad attività svolte e collegate ad un bene immobiliare, un'azienda di produzione, edificio o terreno), per le quali si rimanda invece a testi specifici.

Si intende invece fornire, a chi deve effettuare una Due Diligence tecnico – ambientale su un qualunque bene immobiliare, informazioni e indicazioni che consentano di comprendere le basi della tecnica ormai consolidata e diventata di comune applicazione non solo a livello nazionale ma anche europeo. E' ulteriore obiettivo quello di individuare il modo di procedere più opportuno alle verifiche necessarie per valutare i rischi attuali per il proprietario/acquirente e i costi connessi alle passività ambientali dovute ad attività presenti e passate svolte su un sito/immobile.

La Due Diligence Ambientale in campo immobiliare è una tecnica investigativa atta ad indagare l'uso pregresso del suolo, l'insediamento e le zone limitrofe, la gestione dell'acqua e delle acque reflue, le emissioni in atmosfera, le fonti di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee, la gestione dei rifiuti e dei materiali pericolosi. In particolare è stato affrontato con maggior attenzione il tema dell'amianto e delle fibre artificiali vetrose pericolose con lo scopo di tracciare un quadro tecnico in merito a: caratteristiche fisico-chimiche e comportamento tecnico, metodologie e tecniche per la manutenzione e la gestione, normativa europea, nazionale, regionale e locale in materia di amianto e fibre artificiali vetrose pericolose.

La Due Diligence si pone quindi l'obiettivo di fare emergere, in un particolare e delicato momento come quello della compravendita immobiliare, le passività ambientali dalle quali potrebbero scaturire costi in termini di: preclusione a finanziamenti, penalizzazioni assicurative, sanzioni amministrative, civili e penali, danno d'immagine, preclusione ad operazioni di trasferimento con garanzie contrattuali non correttamente dimensionate e corretta definizione delle responsabilità in materia di bonifiche o monitoraggi. Trascurare l'aspetto ambientale può impattare negativamente sul corretto andamento della transazione immobiliare provocando un danno sia economico per il proprietario ma anche e soprattutto per l'ambiente e tutte le risorse ad esso collegate.